

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮKNÔNG**

Bản án số: 37/2022/DS-ST

Ngày 16 -12- 2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮKNÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà H` Thủy Bon Jốc Ju

2/ Ông Lê Khải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện K sát nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Vũ Hồng Hoa– K sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 14/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 185/2022/QĐST-DS, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 192/2022/QĐST-DS ngày 13/10/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 203/2022/QĐST-DS ngày 11/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 203/2022/QĐST-DS ngày 30/11/2022; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 15/TB-TA ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lý Văn Đ – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Y Thanh L – có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M – Đều vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Đặng Thị T – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đắk R'M, huyện Đắk G'L, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thanh: Ông Y Thanh L – có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Y Thanh L trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M có vay của ông Lý Văn Đ 162.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến hạn trả tiền mà không trả được thì sẽ trả bằng đất là 15m chiều dài giáp đường, chiều sâu 50m. Đến hạn bà M, ông K không có tiền trả nên các bên thỏa thuận trả bằng đất. Ông Đ đã nhận đất và bìa đồ, làm nhà và trồng cây từ năm 2013 đến nay. Đầu năm 2021, ông Đ liên hệ vợ chồng ông K, bà M để tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ nhưng phía ông K, bà M không đồng ý. Vì vậy, ông Lý Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với ông Đ, đất có tứ cận 15m chiều dài giáp đường nhựa, chiều sâu 50m, thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 4, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lý Văn K và Nguyễn Thị M, địa chỉ đất tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Nguyên đơn ông Lý Văn Đ không bổ sung ý kiến gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn K trình bày: Vào tháng 11 năm 2012 (không nhớ ngày), ông Đ có cho bà M vay số tiền 70.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu bà M không trả được (không nói ngày cụ thể) thì bà M phải trả ông Đ 15m đất mặt đường (tỉnh lộ 4 – nay là quốc lộ 28, thuộc Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – phần đất hiện đang tranh chấp). Đến khoảng tháng 10 năm 2013, ông Đ sang đòi tiền bà M nhưng bà M chưa có tiền trả, do bà M phải lo việc của hội phụ nữ trước (bà M lấy tiền của Hội phụ nữ cho người khác vay bị lừa). Bà M không có tiền trả nên ông Đ đến gặp chồng bà M là ông Lý Văn K nói “Anh cứ đưa bìa đồ cho em mang về để em sử dụng thì em rút đơn kiện chị M”, lúc đó ông K mới biết việc vay mượn tiền của bà M với ông Đ và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ giữ. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ tự đến nhà bà M tại thửa đất đã thỏa thuận nêu trên để ở từ đó cho đến nay. Ông Đ với bà M, ông K không hề lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Nay nguyện vọng của bà M và ông K là chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho

ông Đ phần đất có chiều dài 08m mặt đường chứ không phải 15m mặt đường như hiện nay ông Đ đang chiếm dụng, ông Đ phải trả lại ông K, bà M 07m đất mặt đường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày: Bà và ông Lý Văn Đ trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2017. Trong thời kỳ hôn nhân, năm 2013, ông K, bà M có vay của vợ chồng bà 162.000.000đ. Hai bên thỏa thuận nếu đến hạn trả nợ bà ông K, bà M không trả được sẽ cắt 15m mặt đường giáp đường nhựa, chiều sâu 50m thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 924622 mang tên Lý Văn K, Nguyễn Thị M, tọa lạc tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Đến hạn, ông K, bà M không trả được nợ nên đồng ý cắt cho bà và ông Đ thửa đất có đặc điểm như trên. Sau khi giao đất, ông bà làm nhà và sử dụng ổn định trên đất, không có tranh chấp. Năm 2017, bà và ông Đ ly hôn, tự thỏa thuận vấn đề tài sản. Theo đó, bà đồng ý để lại toàn bộ tài sản trong đó có quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của ông K, bà M cho ông Đ quản lý, sử dụng, định đoạt. Bà về sinh sống tại xã Đắk R M, huyện Đắk G L. Do đó, bà không còn liên quan gì đến thửa đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lý Xuân Quảng trình bày: Ông không chứng kiến sự việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ với ông Lý Văn K và bà Nguyễn Thị M và cũng không tham gia kí tên trong giấy giao, bán đất đề ngày 08/12/2011 (Kí vào ngày 17/8/2013) với tư cách người làm chứng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Điệp trình bày: Ông không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ với ông Lý Văn K và bà Nguyễn Thị M. Trong năm 2022, ông Lý Văn Đ có nhờ ông ký vào giấy giao đất, bán đất đề ngày 08/12/2011(Kí vào ngày 17/8/2013) với tư cách người làm chứng. Ông ký nhưng không ghi họ tên. Khi ông ký thì chỉ có mặt ông Đ nhưng trong giấy đã có chữ ký của ông K, bà M.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/6/2022 thể hiện: Một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 (thửa đất tranh chấp) có tứ cận: phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị M (đoạn 6-7) có chiều dài 14.37m; phía tây giáp đường quốc lộ 28 (đoạn 1-2-3) cạnh dài 15.03m; phía nam giáp đất ông Lý Xuân Quảng (đoạn 1-11-10-9-8-7) dài 56,79m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Điệp (đoạn 3-4-5-6) cạnh dài 57,94 m; diện tích là 836.4m² trong đó diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng (là 15 chiều ngang, chiều sâu 50 m) có đặc điểm như sau: Phía đông giáp đất bà M cạnh dài 14.24m; phía tây giáp quốc lộ 28 cạnh dài 14,89m; phía nam giáp đất ông Lý Xuân Quảng, cạnh dài 43,03m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Điệp cạnh dài 43,37m.

Vị trí thửa đất trên thực tế và trên bản đồ giải thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng vị trí.

Tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, cột gỗ, tường xây gạch một phần có tô trát, một phần không tô trát, mái lợp ngói, mái hiên khung gỗ, lợp Firôxi măng kích thước 2.8 x 7.8m, nền xi măng, nhà xây năm 2013.

Sân xi măng kích thước 12.8m x 7.8m, xung quanh rào lưới B40;

Cây trồng trên đất: 12 cây điều kinh doanh năm thứ 3 trở lên, 09 cây loại B, 03 cây loại C; 03 cây xoài (chăm sóc năm thứ 2: 01 cây, kinh doanh năm thứ 2: 02); 01 cây ôi kinh doanh năm thứ 2, 01 cây đu đủ lớn hơn 01 năm.

Kết quả thẩm định giá do Công ty TNHH thẩm định giá SAG thực hiện như sau: Quyền sử dụng đất trị giá: 642.715.688đ; Cây trồng trên đất: 7.874.300đ; Công trình xây dựng: 32.349.798đ; tổng cộng là 682.940.000đ

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/10/2022, các bên đương sự có mặt tại phiên tòa và giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô đề nghị tạm ngừng phiên tòa, yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản gốc “Giấy giao đất, bán đất” lập ngày 08/12/2011 và lấy lời khai của những người làm chứng có kí tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngày 11/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Krông Nô ban hành thông báo số 203/2022/QĐST-DS về việc Mở lại phiên tòa.

Tại phiên tòa mở ngày 16/12/2022, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của BLTTDS. Bị đơn chưa chấp hành tốt các quy định của BLTTDS, vắng mặt một số buổi làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/12/2022, gây khó khăn cho Tòa án trong việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí DSST.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Căn cước công dân ông Lý Văn Đ, Sổ hộ khẩu, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 924622 (đều là bản sao y chứng thực); 01 giấy vay tiền lập ngày 3/1/2013 dương lịch (Bản gốc); “Giấy dao bì đỏ, bán đất” (bản gốc); 01 giấy giao đất, bán đất lập ngày 08/12/2011 (bản photo). Toàn bộ tài liệu do Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, được Tòa án thu thập theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng, được Tòa án chấp nhận làm căn cứ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lý Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Lý Văn K và bà Nguyễn Thị M tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2013 nên đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M có nơi cư trú tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 03/01/2013 các bên lập hợp đồng vay tiền số tiền 162.000.000đ, hạn trả nợ là ngày 23/01/2013. Trong giấy vay có thỏa thuận nội dung “...nếu không trả được thì ông bà Lý Văn Đ có quyền mời các cấp có thẩm quyền để đo một mảnh đất theo sự giao kèo giữa bên b và bên A đã làm giấy từ trước là 15m mặt đường thuộc tỉnh lộ 4 (Đèo 25)...”. Ngày 26/8/2013 các bên lập giấy giao bìa đỏ, có chữ ký của người làm chứng, trong giấy có thỏa thuận nội dung “chủ bìa đỏ tự do sang tên đổi chủ” và không thỏa thuận thời hạn làm thủ tục sang tên đổi chủ. Đầu năm 2021, ông Lý Văn Đ muốn làm thủ tục tách thửa và sang tên đổi chủ đối với thửa đất nhưng ông K, bà M đòi phải trả cho ông bà 140.000.000đ thì mới Đ ý kí thủ tục sang tên. Do các bên không thỏa thuận được nên ngày 19/4/2022, ông Lý Văn Đ khởi kiện là vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch được xác lập năm 2013, trước thời điểm Luật Đất đai năm 2013 và Bộ Luật Dân sự 2015 có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, giao dịch dân sự vẫn chưa thực hiện xong, có nội dung và hình thức được quy định trong Luật Đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 08/4/2004 của Hội Đ thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao phù hợp với qui định của Luật Đất đai năm 2013 và Bộ Luật Dân sự 2015. Do đó, áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015, Tòa án áp dụng Luật Đất đai năm 2013 và Bộ Luật Dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: HĐXX xét thấy:

Ông Lý Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2013 giữa ông và ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất có diện tích 15m chiều ngang mặt đường quốc lộ, chiều sâu 50m thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BL 924622. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là một “Giấy giao đất, bán đất” lập ngày 17/8/2013 bản pho to. Tuy nhiên, bản gốc nguyên đơn không cung cấp được nên căn cứ Điều 94, Điều 95 của BLTTDS thì tài liệu này không được coi là chứng cứ. Tuy nhiên, ngoài tài liệu trên, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 giấy vay tiền lập giấy vay tiền bản gốc và 01 giấy giao bìa đỏ bản gốc lập ngày 26/8/2013 thể hiện nội dung các bên thống nhất bán và giao bìa đỏ cho ông Lý Văn Đ tự do sang tên đổi chủ. HĐXX xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, thể hiện có sự việc ông K, bà M vay của ông Đ 162.000.000đ. Các bên thỏa thuận đến hạn trả nợ mà ông K, bà M không trả được sẽ thống nhất ông K, bà M chuyển nhượng 15m

đất chiều ngang mặt đường thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Việc các bên thỏa thuận cản trừ ngang khoản nợ 162.000.000đ sang số tiền chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ông Đ đã đến làm nhà và canh tác trên đất, sinh sống từ năm 2013 đến nay bà M, ông K biết nhưng không có ý kiến gì.

[2.2] Bị đơn ông K, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thừa nhận có sự việc bà M và ông K lập hợp Đ chuyển nhượng 15 m mặt đường quốc lộ thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 cho ông Lý Văn Đ. Tuy nhiên, bà M thừa nhận có vay tiền của ông Đ nhưng số tiền là 70.000.000đ chứ không phải 162.000.000đ, số tiền này là khoản nợ riêng của bà, không liên quan gì đến ông Lý Văn Đ. Tuy nhiên bà M, ông K không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh. Ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết trong giấy vay tiền lập ngày 3/1/2013 ở mục người vay tiền đã kí “Nguyễn Thị M”, “Lý Văn Đ” để xác định không phải chữ ký của M và ông Đ. Ông bà cho rằng ông bà không giao đất cho Đ quản lý, sử dụng mà do ông Đ tự ý đến làm nhà và ở trên đất. Tuy nhiên, thực tế ông Lý Văn Đ quản lý, sử dụng, làm nhà và sinh sống trên đất từ năm 2013 đến nay, ông K, bà M biết nhưng không có tranh chấp gì. Xét lời trình bày của bị đơn không phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận quan điểm của ông bà.

Tại phiên tòa ngày 13/10/2022, bà M và ông K đồng ý làm thủ tục tách thửa và sang tên đổi chủ cho ông Đ với điều kiện ông Lý Văn Đ phải trả cho ông bà 200.000.000đ.

[2.3] Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Về hình thức: Thực tế có sự việc giữa ông Đ và ông K, bà M thỏa thuận cản trừ đối với số tiền 162.000.000đ bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có chiều ngang 15m mặt đường quốc lộ 28, chiều sâu 50m thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn Quảng Hà, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không được lập thành hợp đồng theo mẫu, không có công chứng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, được thể hiện qua “Giấy vay tiền” viết tay lập ngày 03/01/2013; và “Giấy dao bị đồ, bán đất” lập ngày 26/8/2013. Nội dung thỏa thuận thể hiện đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất là 15m chiều ngang mặt đường quốc lộ 28, đất thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04; Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà M theo GCNQSDĐ BL 924622 được Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 25/6/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ làm nhà, trồng cây lâu năm và sinh sống ổn định từ đó đến nay, ông K, bà M không ý kiến hay tranh chấp gì, phù hợp với điều kiện chuyển nhượng đất quy định tại khoản 1 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp Điều 501 BLDS năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Mặc dù tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, các bên không lập hợp đồng theo mẫu, vi phạm điều kiện chuyển nhượng về hình thức, tuy nhiên, các bên đã giao đủ tiền (thỏa thuận cần trừ ngang giá trị thửa đất là 162.000.000đ tiền ông K, bà M nợ ông Đ), ông Đ đã nhận đất và làm nhà, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị cầm cố, thế chấp cho một nghĩa vụ tài sản nào. Do đó, HĐXX có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ với bà Nguyễn Thị M, ông Lý Văn K đối với diện tích 15 mét chiều ngang mặt đường quốc lộ 28, chiều sâu 50 mét nằm trong một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất, thể hiện: Hiện trạng sử dụng đất của ông Lý Văn Đ là 836,4m² nhiều hơn so với thỏa thuận chuyển nhượng là 104,5m². Ngoài ra, trong tổng diện tích ông Đ đang sử dụng 836,4m² có 112,2m² nằm trong hành lang an toàn giao thông. Do đó, HĐXX chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông K, bà M đối với phần diện tích 732,4m² nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 có tứ cận: phía đông giáp đất bà M cạnh dài 14,24m; phía tây giáp quốc lộ 28 cạnh dài 14,89m; phía nam giáp đất ông Lý Xuân Quảng, cạnh dài 43,03m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Diệp cạnh dài 43,37m. Đất tọa lạc tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ với ông K, bà M được xác lập tại thời điểm ông Đ và bà T còn là vợ chồng. Hiện nay ông Đ, bà T đã ly hôn, bà T đã thỏa thuận giao thửa đất nhận chuyển nhượng của ông K, bà M cho ông Đ quản lý sử dụng. Bà không còn liên quan nên HĐXX không xem xét.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 13.882.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 17.900.000đ nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 13.882.000đ, tòa án hoàn trả cho nguyên đơn 4.018.000đ.

[5] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bị đơn ông Lý Văn K và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 144; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 129 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2013 giữa ông Lý Văn Đ và ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất có diện tích 732,4m² nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 04 có tứ cận: Phía đông giáp đất bà M cạnh dài 14.24m; phía tây giáp quốc lộ 28 cạnh dài 14,89m; phía nam giáp đất ông Lý Xuân Quảng, cạnh dài 43,03m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Điệp cạnh dài 43,37m tọa lạc tại Thôn H, xã Năm N, huyện K, tỉnh Đắk Nông có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Lý Văn Đ căn cứ vào bản án này được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu 13.882.000đ (Mười ba triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 17.900.000đ (Mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng) nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 13.882.000đ (Mười ba triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng), Tòa án hoàn trả cho nguyên đơn 4.018.000đ (Bốn triệu không trăm mười tám nghìn đồng).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lý Văn K, bà Nguyễn Thị M nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lý Văn Đ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai 0003268 ngày 19/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ĐắkNông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu